

## Что такое территориальные зоны и почему важно о них знать

Мало кому известно, что означает такое понятие как «территориальные зоны», зачем они нужны и на что влияют. Однако, это достаточно важный элемент планировочной структуры, особенно для тех, кто имеет земельный участок, собирается возводить строения, как жилые, так и производственные.

Начнем с определения. Это отдельные земельные территории муниципального образования, для которых в правилах землепользования и застройки (Далее – ПЗЗ) определены границы и установлены градостроительные регламенты, наделены особым режимом использования земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости.

В результате градостроительного зонирования могут определяться следующие зоны:

- жилые;
- общественно-деловые (деловые, коммерческие, коммунально-бытовые, объектов здравоохранения);
- производственные, зоны инженерной и транспортной инфраструктур;
- сельскохозяйственные (зоны дач, садоводств);
- рекреационные (городские леса, парки, водоемы, объекты спорта);
- зоны особо охраняемых территорий, имеющих особое природоохранное, научное, историко-культурное, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение;
- специального назначения (кладбища, объекты размещения отходов потребления и иными объектами);
- иные территориальные зоны, выделяемые с учётом функциональных зон и местных особенностей использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Отметим, что для каждой территориальной зоны должны быть:

- определена цель её создания и использования, её характеристики;
- установлены границы в текстовой форме и отображены графически в планах и картах;
- установлен градостроительный регламент;
- определена сложившаяся планировка территории и существующего землепользования;
- отражены планируемые функциональные зоны с указанием параметров их развития, заложенных генеральным планом (как правило, территориальные зоны являются многофункциональными).

Важно, что каждый земельный участок должен располагаться только в одной территориальной зоне, за исключением земельных участков, границы которых в соответствии с земельным законодательством могут пересекать границы территориальных зон.

Для земельных участков, расположенных внутри одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент, который определяет основу правового режима земельных участков, как и всего, что находится над и под поверхностью земли и используется в процессе застройки и эксплуатации зданий, строений, сооружений:

- виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства;
- ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Установление территориальных зон регламентируется статьей 34 Градостроительного Кодекса РФ. Проведением землеустроительных работ по внесению в ЕГРН границ территориальных зон занимаются кадастровые инженеры.

Ознакомиться с тем в какой территориальной зоне находится Ваш земельный участок можно в ПЗЗ вашего муниципального образования. Напомним, что для каждого муниципального образования они устанавливаются отдельно.

Рассмотрим пример. Допустим нам необходимо построить сервис технического обслуживания автомобилей (далее – СТО) на определенном земельном участке.

Для того, чтобы получить информацию необходимо обратиться к градостроительному зонированию, определить где находится Ваш участок, далее в ПЗЗ посмотреть какие виды недвижимости могут располагаться на данной территории. С помощью графической части мы определили, что данный участок располагается в территориальной зоне Ж-5 (смотрите рисунок 1).

В соответствии с рассмотренными ПЗЗ, данная территориальная зона предназначена для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства и отдыха в индивидуальном (семейном) порядке с сооружениями и строениями как сезонного, так и круглогодичного использования.

Территория, предоставленная садоводческому, дачному, огородническому объединению, состоит из земельных участков, относящихся к имуществу общего пользования и индивидуальных земельных участков. Разрешено использовать следующие виды использования участков:

- а) Основные виды разрешенного использования: земельные участки общего назначения; ведение огородничества; ведение садоводства.
- б) Вспомогательные виды разрешенного использования: коммунальное обслуживание; предоставление коммунальных; административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг.
- в) Условно разрешенные виды использования: обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях; магазины; общественное питание; рынки.

Для использования территорий Ж-5 на территории садоводческих объединений не допускается:

- строительство дорог без проектов, согласованных с администрацией города, а также с Комитетом по охране окружающей среды и природных ресурсов;
- захоронение бытовых и сельскохозяйственных отходов, складирование навоза и мусора;
- открытие карьеров строительных материалов;
- использование ядохимикатов;
- строительство выгребных ям без гидроизоляционного покрытия;
- разведение скота, птицы и пушных зверей;
- использование навозных стоков на удобрение;
- вырубка древесно-кустарниковых насаждений (кроме рубок ухода и санитарных рубок).

Можно сделать вывод, что строительство СТО на такой территории невозможно.

**Однако, напомним, что каждое муниципальное образование необходимо рассматривать индивидуально.**

Данные правила действуют для всех видов постройки, часто встречаются случаи, когда на земельном участке нельзя построить и жилой дом. Именно поэтому важно знать в какой территориальной зоне находится ваш земельный участок.

*Источник: <https://rkc56.ru>*

*Горбачёва Л.Р.*

*Специалист по связям с общественностью*

*Компании «Региональный кадастровый центр»*